

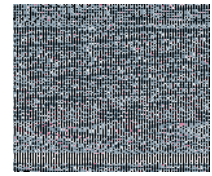
Le métier d'AMO dans le cadre de MaPRimerenov' Copropriété : de l'audit au projet. Résidence Jean Cocteau

Laure Bourjac, Soliha Gironde
Aymeric Lougnon, Cabinet Bedin
30.11.2021

MOMENT PRO



La résidence JEAN COCTEAU à Mérignac

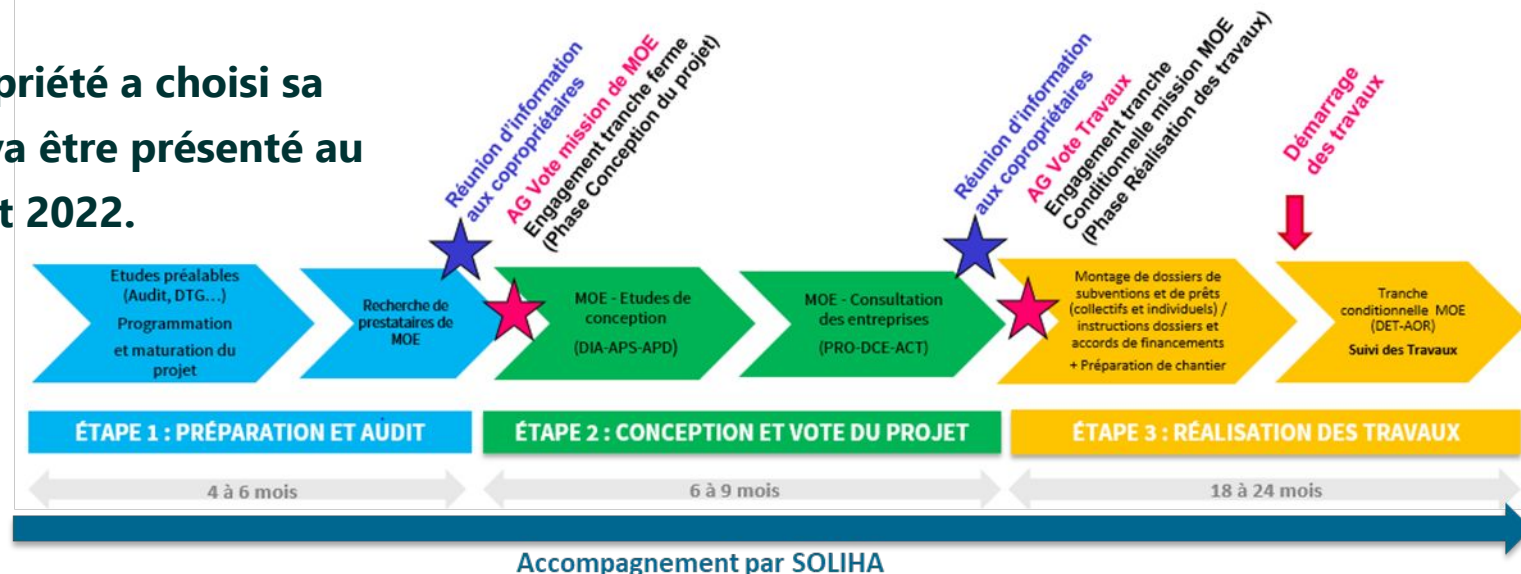


Construite au début des années 60
1 bâtiments de 4 étages
24 logements du T3 au T5
Eau chaude et chauffage individuels

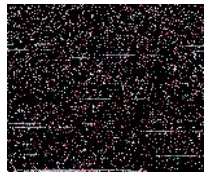


➤ Soliha a été missionné pour une AMO complète, dès la phase de réalisation du Diagnostic Technique Global (avec audit énergétique) en parallèle du Bureau d'étude thermique, jusqu'à la réalisation des travaux (Mission estimée à 3 ans)

➤ Aujourd'hui, la copropriété a choisi sa MOE. L'avant-projet va être présenté au Conseil syndical début 2022.



La résidence JEAN COCTEAU à Mérignac



Copropriété faisant face a un défaut d'entretien depuis une vingtaine d'années.

➤ **Etat général moyen :**

- **Problèmes d'humidité et de condensation dans les logements au niveau des ponts thermiques, descentes EU.**
- **Epaufitures en façades**
- **Problématique de sécurité de certains garde-corps**



Photos issues du Diagnostic de DSH - octobre 2021

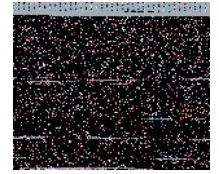
MOMENT PRO

Derniers « gros travaux » réalisés :

- **2010 : réfection Toitures terrasse avec 8 cm d'isolant**
- **2011 : Réfection Cage d'escalier entrée 6**

La résidence JEAN COCTEAU

Contexte



- Depuis 2019, changement de syndic – démarrage de la réflexion sur le projet de travaux avec un accompagnement souhaité et une ingénierie dédiée :
 - Vote de l'AMO et du prestataire du DTG en juillet 2020 - *démarrage missions en décembre 2020*
 - Réalisation d'un DTG par Aquiten en 2021 - *étapes de restitution suivies par Soliha*
 - Accompagnement à la consultation d'une Maîtrise d'œuvre par Soliha
 - Les décisions de l'Assemblée générale du 1er juillet 2021 :
 - Choix d'un scénario de travaux
 - Vote d'une Maîtrise d'oeuvre

MOMENT PRO

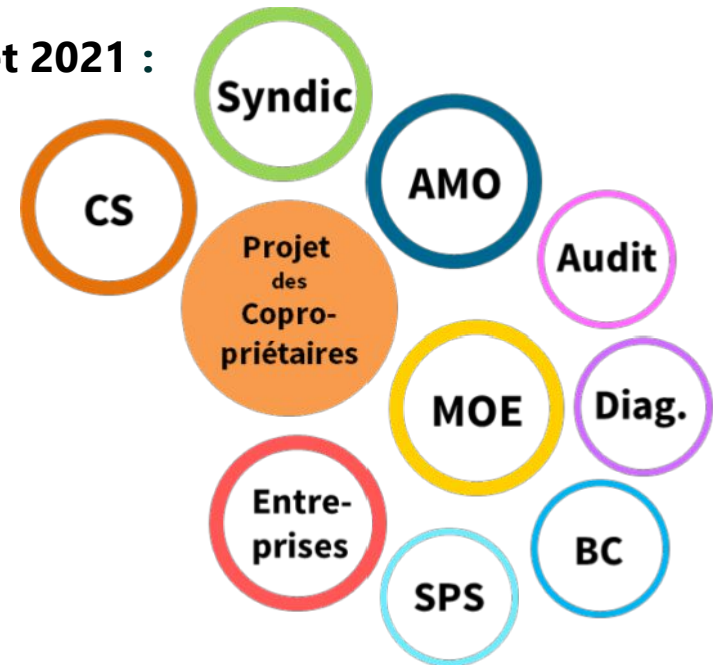
LES ACTEURS DU PROJET :

Conseil Syndical : Implication décisive des membres du CS

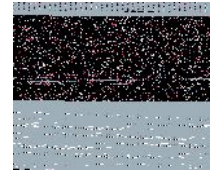
Syndic : M. Lougnon – Cabinet Bedin

MOE : M. Darmagnac – DSH Architecture

AMO : Laure Bourjac et Anne-Laure Nolen – Soliha Gironde



L'AMO : SOLIHA GIRONDE



SOLIHA Gironde : Depuis 60 ans, acteur majeur de la réhabilitation accompagnée sur le Département & partenaire local privilégié de l'ensemble des acteurs et financeurs intervenant pour la rénovation thermique du secteur résidentiel privé individuel et collectif (collectivités territoriales, Anah...)



5653
Personnes accompagnées



679
Logements réhabilités



12,0 M€
de travaux profitant à l'artisanat local



188
Logements adaptés au vieillissement et / ou au handicap



7,5 M€
de subventions (ANAH, Etat, Département de la Gironde, Collectivités, Caisses de retraite...)



472
Logements réhabilités liés à l'amélioration de la performance énergétique



455
Logements gérés par l'Agence Immobilière Sociale

➤ **Dont une équipe pluridisciplinaire dédiée aux projets de rénovation des copropriétés**

NOS SERVICES

⇒ Commandes des collectivités

- Etudes thématiques / Diagnostics multicritères de copropriétés
- Suivi-Animation de dispositifs spécifiques aux copropriétés fragiles ou en difficulté
- AMO renforcées pour conduire des projets de rénovation énergétique

⇒ Commandes des copropriétés

- **Prestations d'Assistance à Maitrise d'ouvrage « à la demande » en fonction des besoins : Ingénierie technique, sociale et financière (pour l'accompagnement de projets de rénovation énergétique)**

Des financements pour cette AMO



➤ **Aide AMO - MaPrimerenov' Copropriété :**

30 % du montant HT de la prestation dans la limite d'un plafond de 600 € par logement

Montant minimum de la subvention de 900 €



➤ **Aide AMO - MaRenov' Copropriété :**

20 % du montant HT de la prestation pour les copropriétés de plus de 50 lots principaux l'habitation

ou de **30 % du montant HT de la prestation** pour les copropriétés de moins de 50 lots principaux d'habitation.

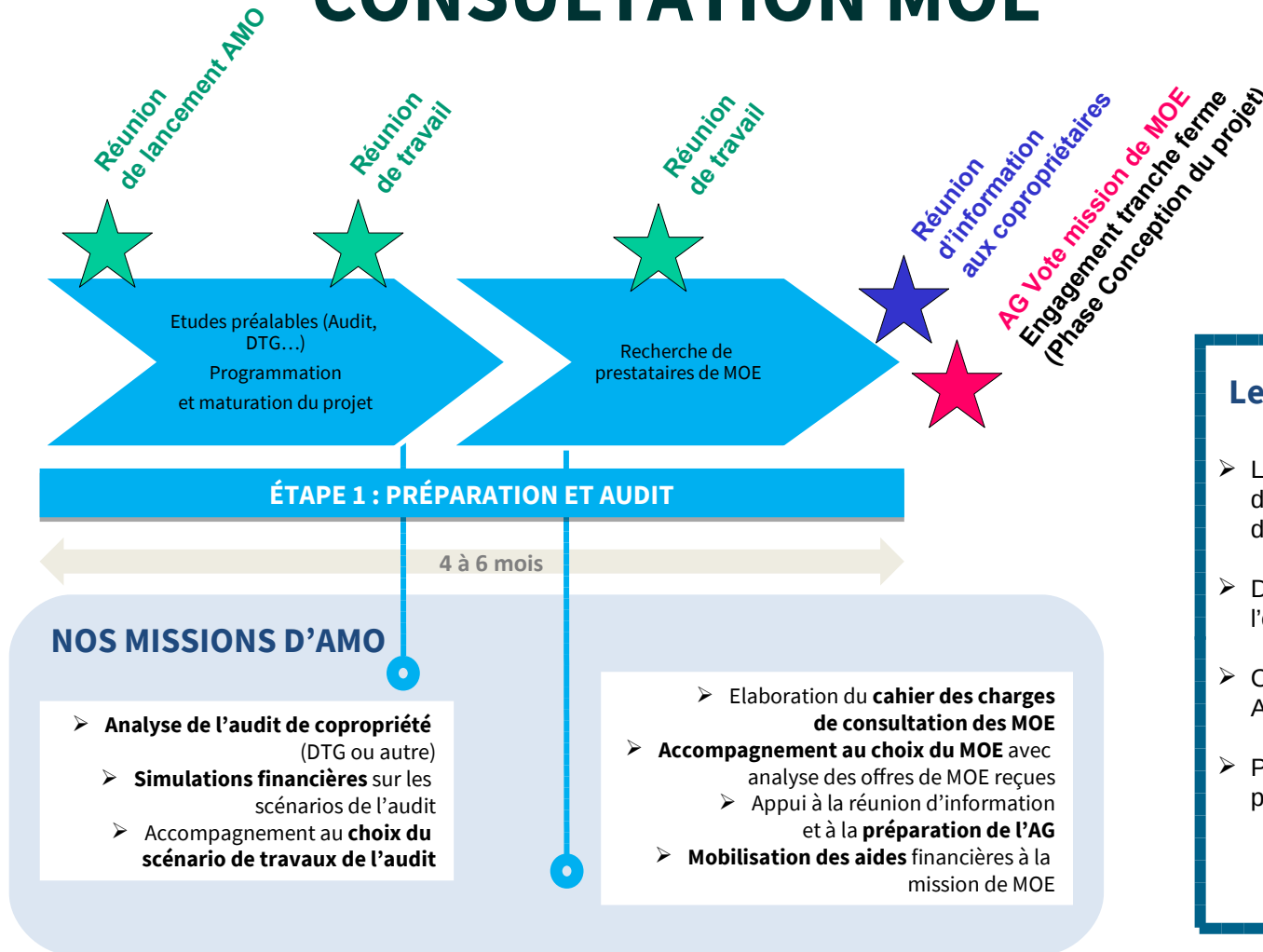


Avec des prestations encadrées par les financeurs : accompagnements technique, social et financier

SUIVI DU DTG ET CONSULTATION MOE



MOMENT PRO



Le rôle du SYNDIC

- Lancement des différentes consultations de prestataires : AMO, prestataires d'audit, maîtrises d'œuvre
- Diffusion des résultats de l'audit à l'ensemble des propriétaires
- Convocation, tenus et procès-verbal des AG de la copropriété
- Paiement des prestataires missionnés par la copropriété

SUIVI DU DTG ET CONSULTATION MOE



Suivi du DTG

- Travail conjoint avec le BET réalisant l'audit sur les scénarios à étudier
- Analyse des scénarios proposés dans le DTG d'un point de vue technique et financier

Comparaison des avantages et inconvénients :

	Scénario 1	Scénario 1bis
Niveau d'investissement	★★★★☆	★☆☆☆☆
Amélioration esthétique des bâtiments	★★★★☆	★★★★★
Entretien et traitement des pathologies	★★★★☆	★★★★★
Impact des travaux en privatif	★☆☆☆☆	★☆☆☆☆
Valorisation du patrimoine	★★★★☆	★★★★★
Confort des logements	★★★★☆	★★★★★
Economie d'énergie	★★★★☆	★★★★★
Santé des occupants	★★★★☆	★★★★★

SIMULATIONS FINANCIERES PREVISIONNELLES / PHASE AUDIT

→ Reste-à-charges prévisionnels

	Scénario 1 DTG : 53 % de gain	Scénario 1 bis DTG : 53 % de gain
COUT TRAVAUX COLLECTIFS / AUDIT AQUITEN (€HT):	486 130,00 €	525 431,00 €
TOTAL PREVISIONNEL OPERATION / TRAVAUX COLLECTIFS (€TTC):	631 969,00 €	683 060,30 €
TOTAL subventionnable:	389 520,00 €	389 520,00 €
Subvention Collective Bordeaux Métropole (gain énergétique 25% min)	36 000,00 €	36 000,00 €
Subvention Collective MPR Copro (gain énergétique 35% min)	90 000,00 €	90 000,00 €
Subvention copropriété fragile	72 000,00 €	72 000,00 €
TOTAL Subventions *:	198 000,00 €	198 000,00 €
<i>Soit un taux de financement collectif de :</i>	<i>31,3%</i>	<i>29,0%</i>
Provision Travaux	14 100,00 €	14 100,00 €
Reste-à charge :	419 869,00 €	470 960,30 €
Reste-à charge par logement :		
T3 - (336 tantièmes)	14 107,60 €	15 824,27 €
T4 - (410 tantièmes)	17 214,63 €	19 309,37 €
T5 - (480 tantièmes)	20 153,71 €	22 606,09 €
Ceillers - (8 tantièmes)	335,90 €	376,77 €
TOTAL OPERATION / TRAVAUX PRIVÉS OPTIONNELS (€TTC):	-	48 620,00 €
Reste-à charge par logement :		
Option Remplacement Menuiseries Simple vitrage	-	4 030,00 €
Option Remplacement porte palière	-	1 690,00 €

→ Exemple de financement (sous réserve d'accord de pré-financement des subventions)

Scénario 1					
	Reste-à charge après déductions des aides (€/logement)	Mensualité Prêt*	Economie d'énergie moyenne mensuelle (€/mois)	Effort mensuel	
Financement par logement	T3 - (336 tantièmes)	14 108 €	91 €	45 €	47 €
	T4 - (410 tantièmes)	17 215 €	112 €	45 €	67 €
	T5 - (480 tantièmes)	20 154 €	131 €	45 €	86 €
	Ceillers - (8 tantièmes)	336 €	2 €	0 €	2 €

*Hypothèse: prêt collectif à adhésion individuelle d'une durée de 15 ans - Taux indicatif du Prêt collectif: TEG =2%
Economies d'énergie identifiées dans Audit Aquitain

Scénario 1bis					
	Reste-à charge après déductions des aides (€/logement)	Mensualité Prêt*	Economie d'énergie moyenne mensuelle (€/mois)	Effort mensuel	
Financement par logement	T3 - (336 tantièmes)	15 824 €	103 €	45 €	58 €
	T4 - (410 tantièmes)	19 309 €	125 €	45 €	80 €
	T5 - (480 tantièmes)	22 606 €	147 €	45 €	102 €
	Ceillers - (8 tantièmes)	377 €	2 €	0 €	2 €

*Hypothèse: prêt collectif à adhésion individuelle d'une durée de 15 ans - Taux indicatif du Prêt collectif: TEG =2%
Economies d'énergie identifiées dans Audit Aquitain

SUIVI DU DTG ET CONSULTATION MOE

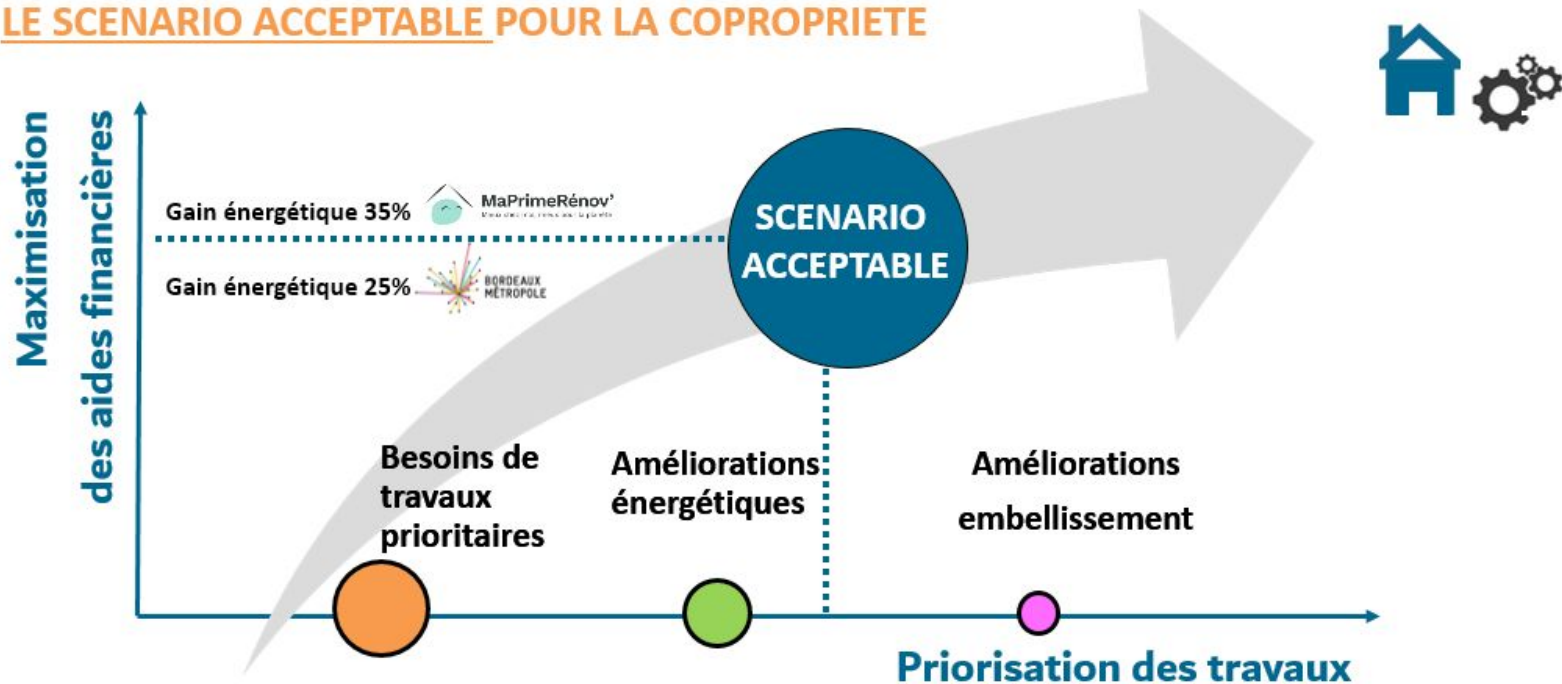


Suivi du DTG

- Accompagnement à la pré-sélection d'un scénario par le CS
- Accompagnement au vote du scénario : réunion d'information (présentation conjointe avec BET), documents synthétiques d'aide à la décision

MOMENT PRO

> Notre objectif: vous accompagner pour **CALIBRER SCENARIOS POUR DETERMINER LE SCENARIO ACCEPTABLE POUR LA COPROPRIETE**



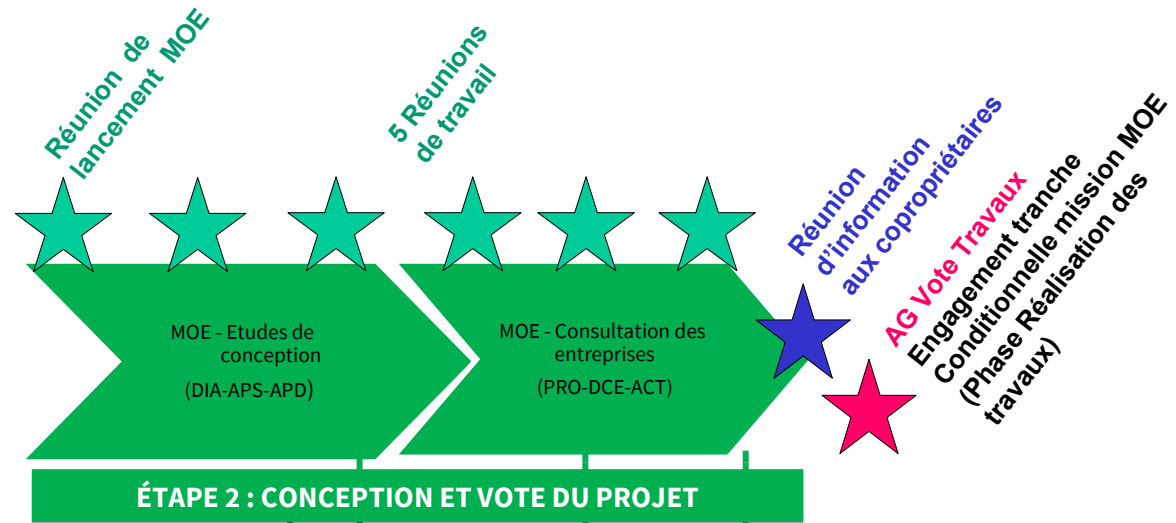
DU PROJET

MOMENT PRO

Le rôle du SYNDIC

- Lancement de la consultation des entreprises
- Diffusion des résultats de la mission de conception à l'ensemble des propriétaires
- Vérification des règles de vote et de la clé de charges à appliquer
- Convocation, tenus et procès-verbal des AG de la copropriété
- Recherche des solutions de financement des restes à charge et de préfinancement des subventions à proposer en AG (prêt collectifs à adhésion individuelle...)

+ Implication décisive du conseil syndical : Choix du projet de travaux définitif, participation à toutes les réunions, communication régulière auprès des autres copropriétaires



ÉTAPE 2 : CONCEPTION ET VOTE DU PROJET

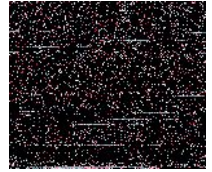
6 à 9 mois

NOS MISSIONS D'AMO

- Participation à la **réunion de lancement** de la mission de MOE
- Lancement de l'**enquête Ménages**
- Vérification de la **conformité de l'avant-projet de travaux** aux exigences des financeurs
 - Actualisation des **simulations financières**

- Vérification de la **conformité du projet de travaux** aux exigences des financeurs
- Actualisation des **simulations financières**

- Vérification de la **conformité des devis** aux exigences des financeurs
- Actualisation des **simulations financières** à la copropriété
- **Plans de financements individuels** et accompagnement des ménages en difficulté
- Accompagnement à la recherche de **solutions de pré-financement**
- Appui à la réunion d'information et à la **préparation de l'AG**



MOMENT PRO

Merci de votre attention ! A vos questions...

Laure BOURJAC
Chargée d'opérations
l.bourjac@soliha.fr
05.56.33.88.88

Aymeric LOUGNON
Gestionnaire de syndic
alougnon@cabinet-bedin.com